

2025

为做好房产招租工作，后勤服务公司按规定编制《后勤服务公司 2025 年房产招租方案》（以下简称《方案》），现将编制的有关情况作如下说明。

一、编制背景

根据绵阳市人民政府办公室《关于进一步规范重点领域重要信息公开工作的通知》（绵府办发〔2023〕26 号）、绵阳市国资委《关于印发〈绵阳市市属国有企业经营管理重大事项公开操作指引〉的通知》（绵国资委发〔2023〕38 号）和集团公司《关于印发〈四川九洲投资控股集团有限公司重大事项公开管理办法（试行）〉的通知》（九洲集团法审〔2023〕198 号）文件要求，资产出租作为企业重大事项，出租重要信息必须进行事前事后公开发布并编制招租方案。另一方面，2025 年公司有闲置和合同到期的资产需对外招租，因此按“遵照历史、结合市场、分区分类”的原则编制了招租方案。

二、编制过程

一是开展租赁价格市场调研工作。为了更科学的制定房产招租底价，后勤服务公司严格执行相关规定，采取“招定分离”的原则，由综合管理部、资产经营部、能源保障部等相关部门组建定价工作小组，采取现场走访、实地调研、网上询价、中介询价等

多种方式对自有及代管出租房产周边市场租赁价格进行深度调研，调研结果详见下表：

调研对象	房产所在位置	具体区域	租金价格（元/m ² /月）
自有房产	绵阳市涪城区	跃进路 43 号商铺周边	40—100
		平政一巷 4 号商铺周边	25—36
		滨江路 11 号商铺周边	90—98
		安昌西路 9 号商铺周边	37—57
代管打包房产	绵阳市高新区	绵兴东路 68 号商铺周边	25—63
	北京市海淀区	北京嘉华大厦房产周边	2.47—4.73（备注：北京区域计算方式为：元/m ² /天，下同）
		北京大河庄苑房产周边	4.27—5.88
		北京长远天地房产周边	3.12—4.57

定价工作小组根据调研情况，结合目前自有和代管打包房产出租的实际情况，拟定 2025 年房产租金底价。

二是充分征求意见。初稿形成后，集团分管公司领导组织相关方面人员就《方案》内容进行了讨论，并征求法务审计部、资本运营部的意见，共征集到“公开渠道拓展、租金支付方式、准入业态限定、价格公示方式”等修改意见 5 条，全部采纳。

三、主要内容及底价制定

《方案》主要包括：房产出租现状、公开招租、承租条件、租金底价、租赁期限及租金递增幅度、租金支付方式和承租方选择七个方面内容。

关于租金底价的制定，除集团产业公司租赁的房产未调整价格、未合同到期房产采取年租金递增 3%外，其余到期房产或 2025 年自然或提前退租房产采取“结合市场、区域均价、适度增长、

宜高则高、宜低则低”的原则制定招租底价，均在市场调研的区间租金价格之内。

绵阳区域自有和代管房产均实现了切合市场行情的增长，最高增速达到 21.08%，最低增速 0.4%。其中增长率在 3%以下的面积 4211.1 m²，占总面积的 21.72%，增长率在 3%-8%之间的面积 13824.07 m²，占总面积的 71.31%，增长率在 8%-10%之间的面积 128.15 m²，占总面积的 0.66%，增长率在 10%以上的面积 1222.9 m²，占总面积的 6.31%。综上，2025 年出租率保持 99.5% 以上将实现租金收入 523 万元，增长 5.4%。

北京区域由于房产租赁市场自 2024 年初以来持续低迷，整体租金水平呈下降趋势，加之嘉华大厦所在区内带动性企业——快手平台公司搬离后，导致该区域房产空置率大幅度增加，该处总有房产 7232.03 m²，现空置 1470.9 m²，闲置率 20.34%，最长空置达 1 年之久，加之北京科瑞公司办公租用的海淀区苏州街 18 号长远天地房产于去年 9 月退租 943 m²，至今仍未租出。因此北京区域租金底价作了全面下调。最高下调金额为 1.7 元/m²/天，最低下调 0.4 元/m²/天。公司力争在下调价格的基础上出租率由 2024 年 72%的增长到 85%，实现降价不减收，租金收入较 2024 年有所增长。

四、其他变化情况

后勤服务公司本次编制的《方案》较 2024 年招租方案有如下变化：

一是扩宽招租信息发布渠道。在原有的公司级平台、市级平台公示基础上增加了如贝壳、58同城、德佑等其它房产中介平台、微信及公众号等社交软件发布渠道内容，尽可能扩大信息公示面，充分挖掘承租对象，形成更加充分的竞争，实现租金收益的最大化。

二是创新招租方式。对中介机构发展充分且招租竞争压力大的北京区域，借鉴深圳九洲光电子公司房产招租模式，开展中介机构合作，利用中介机构掌握的资源，尽可能寻找更多的意向承租户，提高出租率。

三是灵活招租模式。主要针对北京区域，由于原承租方合同价格较此方案下调后的价格较高，若对外公布方案确定的租金底价后，可能引来降价潮和退租潮。经咨询市国资委意见后，参考九洲深圳房产招租的公示方式，北京房产在 2025 年招租公示时不对外公示招租底价，采取价格面议的方式在不低于招租底价的基础上与意向承租户商谈，以争取最大房产租赁收益。

四川九洲后勤服务有限责任公司

2025 年 1 月 10 日